



Bei Haus- und Baukrediten gibt es enorme Unterschiede.

Immobilienfinanzierung

Die „deutsche Hypothek“

Darlehen zum Bau oder Kauf eines Hauses in den Niederlanden sind derzeit deutlich teurer als in Deutschland. Erste deutsche Geldinstitute betreten darum mit günstigeren Hauskrediten den niederländischen Markt.

Seit einigen Monaten bieten deutsche Sparkassen und Banken im grenznahen niederländischen Raum Hypothekenkredite an. „Die Zinsen für Haus- und Baufinanzierungen liegen in den Niederlanden um ein bis zwei Prozent, im Durchschnitt 1,5 Prozent über denen in Deutschland“ erläutert Finanzberater Ger Leenen von Leenen-Van den Beucken Financieel Adviseurs aus Maastricht. Die Aufschläge der niederländischen Banken für Hypothekenkredite hätten vor der Immobilienkrise von 2008 bei 0,8 Prozent gelegen, heute jedoch lägen sie bei 2,8 Prozent, deutlich über denen in Deutschland. Dafür macht er die Tatsache verantwortlich, dass die fünf größten Banken der Niederlande 85 Prozent

des Gesamt-Hypothekenvermögens besäßen. „Es wird Zeit für mehr Konkurrenz auf den niederländischen Hypothekenmarkt“, sagt Ger Leenen. Die Verbraucherorganisation Consumentenbond rechnet mit etwa 100 bis 200 Euro, die ein Durchschnitts-Hauskäufer zu viel bezahlt – unterm Strich bezifferte die Organisation den Mehrertrag der Banken auf 3,8 Milliarden Euro. Eine Unterschriftenaktion des Consumentenbond hat jedoch nichts bewirkt; das niederländische Kartellamt fand keine Hinweise auf Preisabsprachen.

80 Anfragen am ersten Tag

Ger Leenen bringt niederländische Interessenten mit Sparkassen in der Grenzregion in Kontakt. Für einen Sparkassen-Kredit mit zehnjähriger Laufzeit bezahlt ein niederländischer Kunde 3,7 bis 3,85 Prozent, sagt Leenen. Einen Schritt weiter geht die Volksbank Emmerich-Rees, die seit 1. Oktober 2011 Kredite für das gesamte Gebiet der Niederlande – zunächst gedeckelt auf 25 bis 30 Millionen Euro – anbietet und nach eigenem Bekunden am ersten Tag bereits 80 Anfragen hatte. Für grenzferne Standorte wird der Finanzvermittler Smartfee tätig. Die Volksbank-Konditionen liegen nach den Worten von Vorstandsmitglied Holger Zitter für einen Kredit mit zehnjähriger Laufzeit und einer Darlehenssumme von 90 Prozent des Zwangsversteigerungswerts – dieser liegt in der Regel geringfügig unter dem deutschen Verkehrswert – bei 3,9 Prozent. Anders als in Deutschland deckt in den Niederlanden nicht selten die Darlehenssumme sämtliche Erwerbskosten einschließlich der Nebenkosten ab – derzeit bis 108 Prozent. Dadurch können auch junge Familien ohne Eigenkapital eine Wohnung oder ein Haus kaufen. Kreditfinanzierungen ohne



Teurer Traum vom eigenen Häuschen

Eigenkapital sind in Deutschland nicht so gängig und vor allem von den Sicherheiten abhängig – ausschließen will sie Holger Zitter von der Volksbank Emmerich-Rees allerdings nicht.

Auslands-Risikoaufschlag

Gegenüber einem vergleichbaren Privatkunden mit einem Objekt in Deutschland zahlt ein niederländischer Interessent bei der Volksbank Emmerich-Rees etwas mehr. Dies liegt am Mehraufwand durch die aufwendigere Prüfung einer Auslandstransaktion, es ist aber auch ein Risikoaufschlag, räumt Holger Zitter ein. Zur Kreditprüfung lässt die Bank Immobiliengutachten erstellen. Der Darlehensnehmer selbst muss seine wirtschaftlichen Verhältnisse offenlegen.

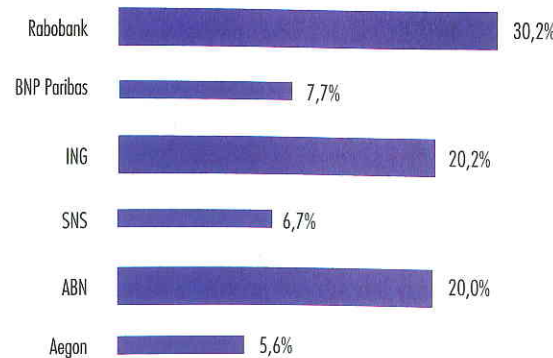
In den Niederlanden können auch Privatleute Hypothekenzinsen von der Steuer absetzen – auch einen Kredit aus Deutschland. Durch die Absetzbarkeit von Kreditzinsen sind tilgungsfreie Kredite bisher die Regel. So wird über die gesamte Laufzeit von beispielsweise 30 Jahren der volle Zinssatz steuermindernd wirksam. Dem steht eine fondsgebundene Lebensversicherung gegenüber, die zum Ende der Kreditlaufzeit fällig wird. Mit ihr wird dann der Darlehensbetrag auf einen Schlag getilgt. Auch die Volksbank Emmerich-Rees bietet ein ähnliches Modell mit separatem Ansparen an. Durch eine neue Gesetzeslage ab 1. August 2011 dürfen jedoch nur noch höchstens 50 Prozent des Kaufpreises tilgungsfrei sein. Die Absetzbarkeit könnte weiter sinken. Darum und weil zuletzt viele niederländische Hauseigentümer den erwarteten Verkaufspreis immer seltener erzielen konnten, sind die klassische Annuitätendarlehen, die in den Niederlanden lange als unmodern galten, für niederländische Kunden wieder interessant, sagt Ger Leenen. Er nennt dafür einen weiteren Grund: Weil viele niederländische Versicherer ihren Kunden in der Vergangenheit zu hohe Kosten berechnet haben, dürfen diese noch bis Mitte nächsten Jahres den Anbieter wechseln – das könnte dann auch eine deutsche Volksbank oder Sparkasse sein. Und noch etwas könnte den deutschen Instituten in die Hand spielen: Leenen versucht derzeit zu erreichen, dass die Nationale Hypotheek Garantie (NHG)



Stößt auf den niederländischen Markt vor: die Volksbank Emmerich-Rees

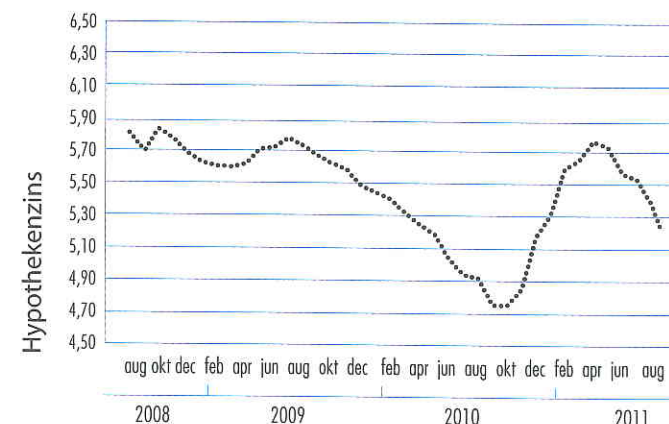
auch für „deutsche Hypotheken“ gilt. Diese Kreditbürgschaft für private Hauskaufdarlehen bis 350.000 Euro deckt Rückzahlungsschwierigkeiten ab. Wenn die NHG auch für Deutschland-Kredite gilt, kann er Darlehen bis zur vollen Höhe der Kaufsumme ermöglichen, sagt Ger Leenen. Noch, meint er, sind die großen fünf niederländischen Banken nicht nervös, aber sie könnten es werden, sollte die „Duitse hypotheek“ Schule machen.

Drei Banken decken 70 Prozent Marktanteil bei niederländischen Hypothekenkrediten ab



Quelle: Consumentenbond

Zinsentwicklung der günstigsten Hypothekendarlehen*



*Niederlande; 10 Jahre fest, Durchschnitt aller Anbieter